2S2024

América Latina
Mercado Industrial

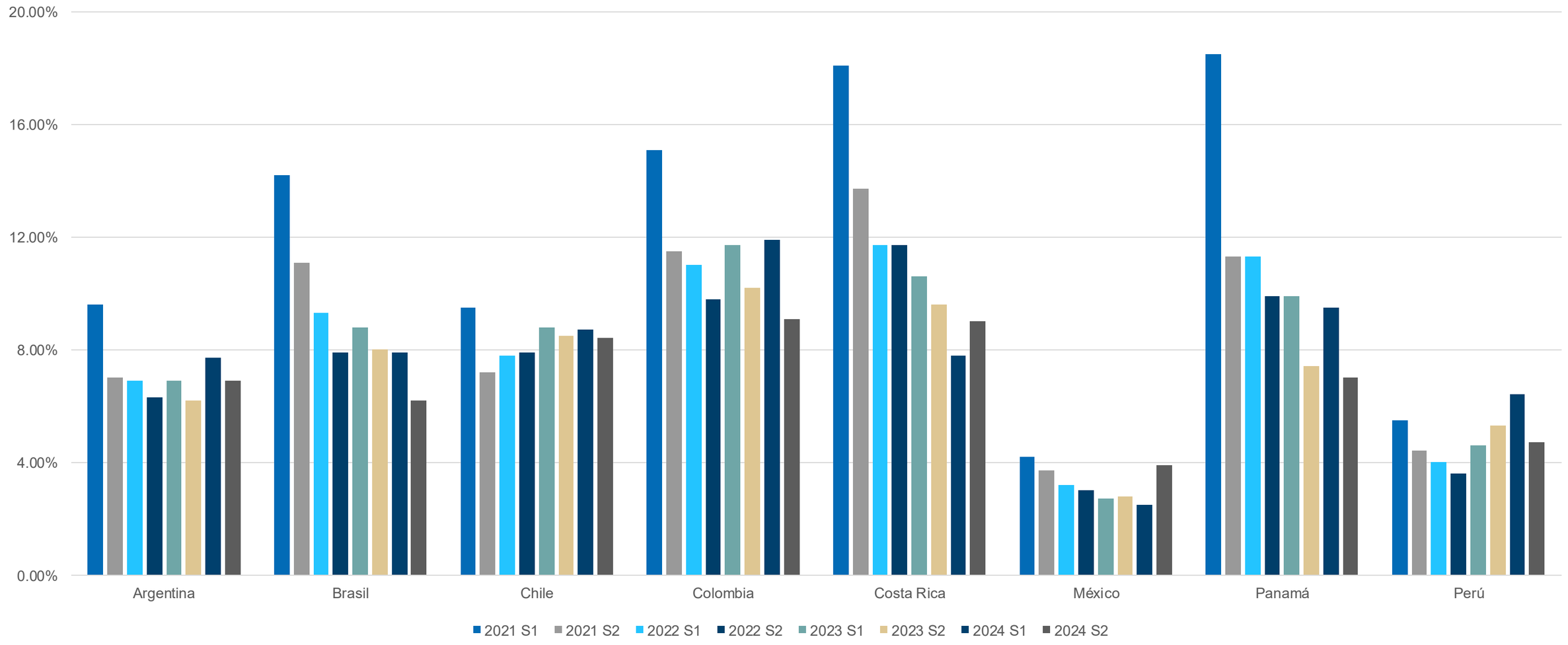
2S2024

Economía

Desempleo a la baja

De manera generalizada, en América Latina las tasas de desempleo continúan con una tendencia descendente.

Tasa de Desempleo Trimestral por País 2021-2024

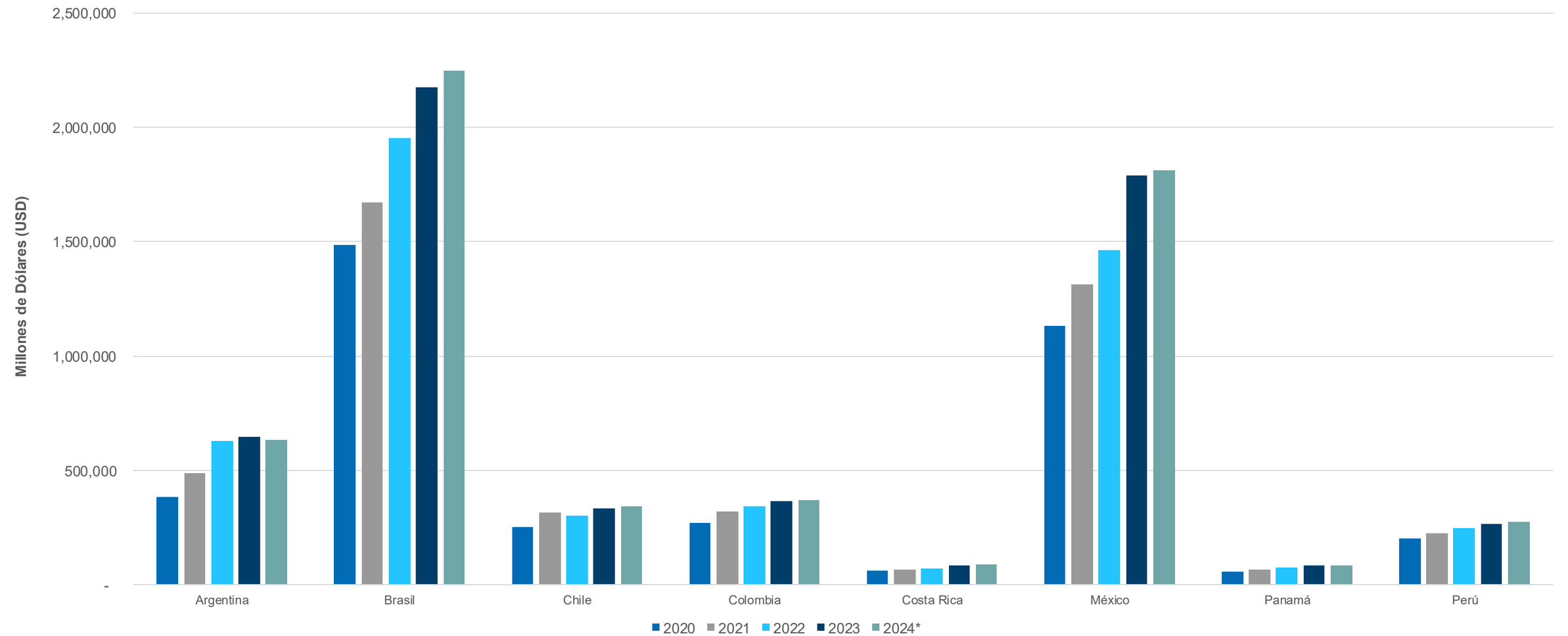


Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe CEPAL; Sobre la base de cifras oficiales de los países.

Desaceleración económica

Dada la coyuntura económica, hemos visto tasas de crecimiento más bajas en los últimos semestres. Esperamos que esta reducción en las tasas se mantenga durante 2025.

Producto Interno Bruto (PIB)

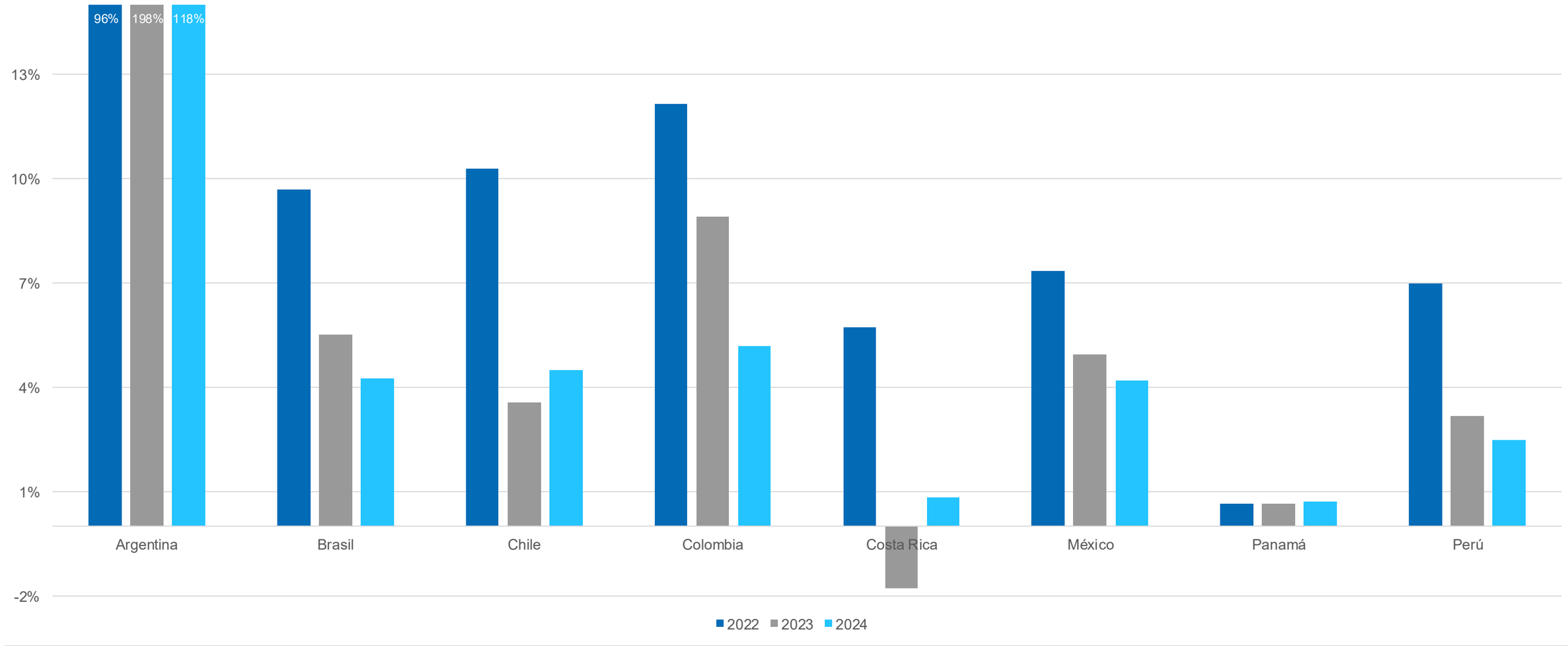


Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe CEPAL; Sobre la base de cifras oficiales de los países.

Tasa de crecimiento anual del índice de precios al consumidor subyacente

Podemos observar que el índice inflacionario está relativamente controlado a lo largo de toda la región, salvo el caso de Argentina que, cabe mencionar, presentó una muy importante reducción de su INPC durante el último semestre.

Índice de Precios al Consumidor

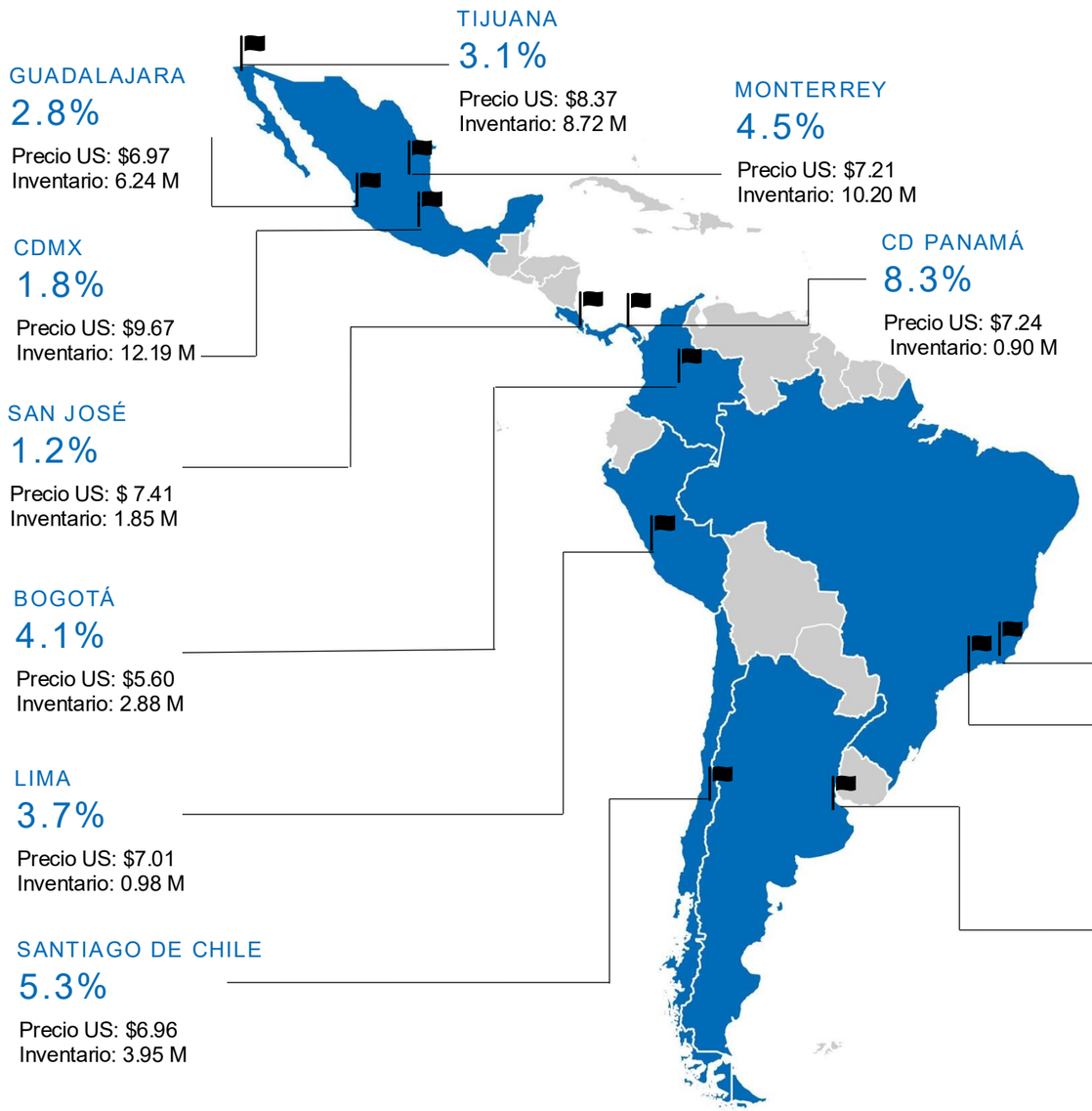


Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe CEPAL; Sobre la base de cifras oficiales de los países.

2S2024

Fundamentos de mercado

Indicadores del mercado industrial en América Latina 2S 2024



TIJUANA
3.1%
Precio US: $8.37
Inventario: 8.72 M

GUADALAJARA
2.8%
Precio US: $6.97
Inventario: 6.24 M

MONTERREY
4.5%
Precio US: $7.21
Inventario: 10.20 M

CDMX
1.8%
Precio US: $9.67
Inventario: 12.19 M

CD PANAMÁ
8.3%
Precio US: $7.24
Inventario: 0.90 M

SAN JOSÉ
1.2%
Precio US: $ 7.41
Inventario: 1.85 M

RIO DE JANEIRO
10.2%
Precio US: $3.65
Inventario: 3.02 M

BOGOTÁ
4.1%
Precio US: $5.60
Inventario: 2.88 M

SAO PAULO
7.7%
Precio US: $4.56
Inventario: 15.06 M

LIMA
3.7%
Precio US: $7.01
Inventario: 0.98 M

BUENOS AIRES
9.3%
Precio US: $7.30
Inventario: 1.88 M

SANTIAGO DE CHILE
5.3%
Precio US: $6.96
Inventario: 3.95 M

4.7% tasa de disponibilidad

$6.83 precio de renta promedio (US$/m²/mes)

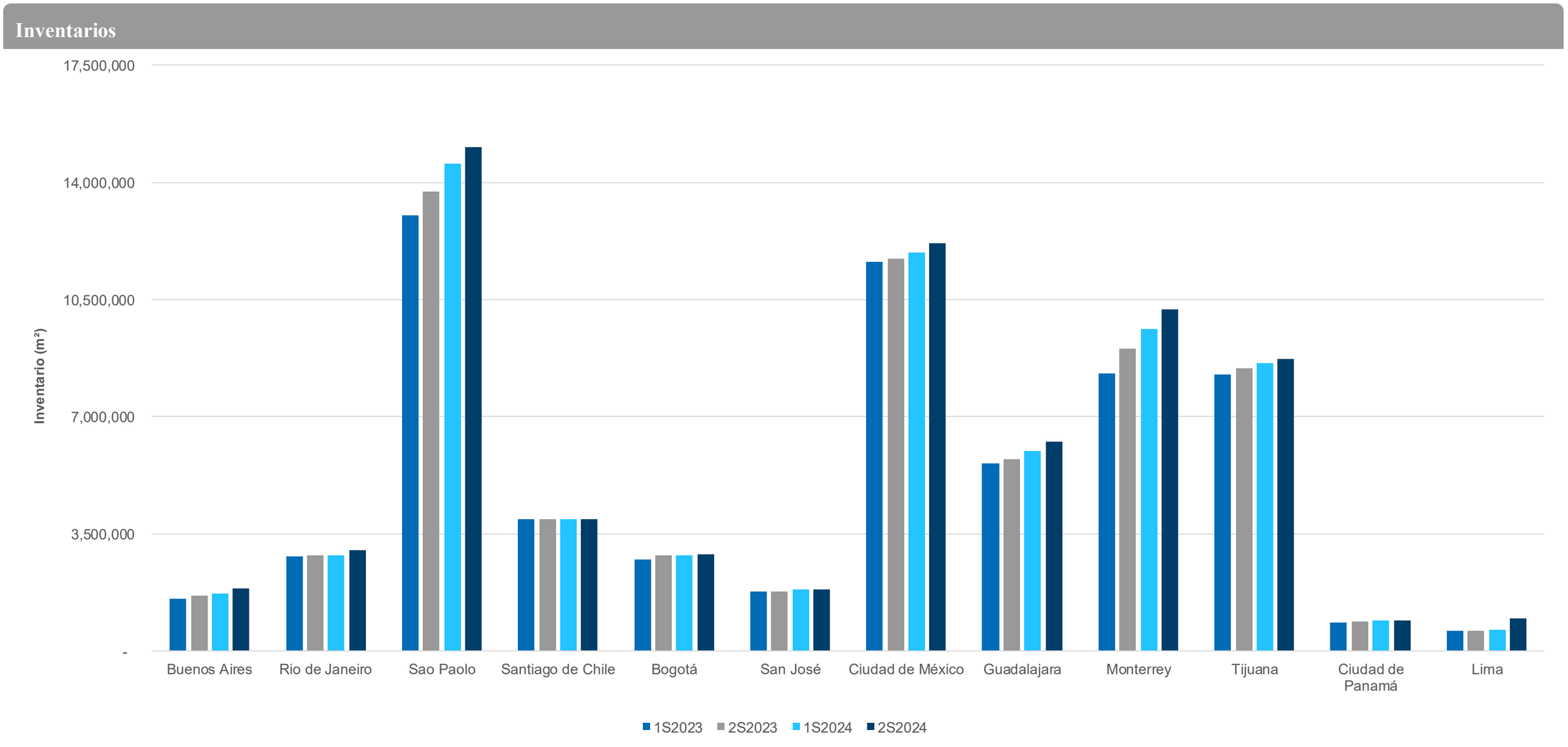
67.90 M inventario total (m²)

4.88 M en construcción (m²)

Fuente: Newmark Research

Continúa el crecimiento de inventarios

A un ritmo más lento, los inventarios de todas las ciudades de Latinoamérica continúan incrementándose.

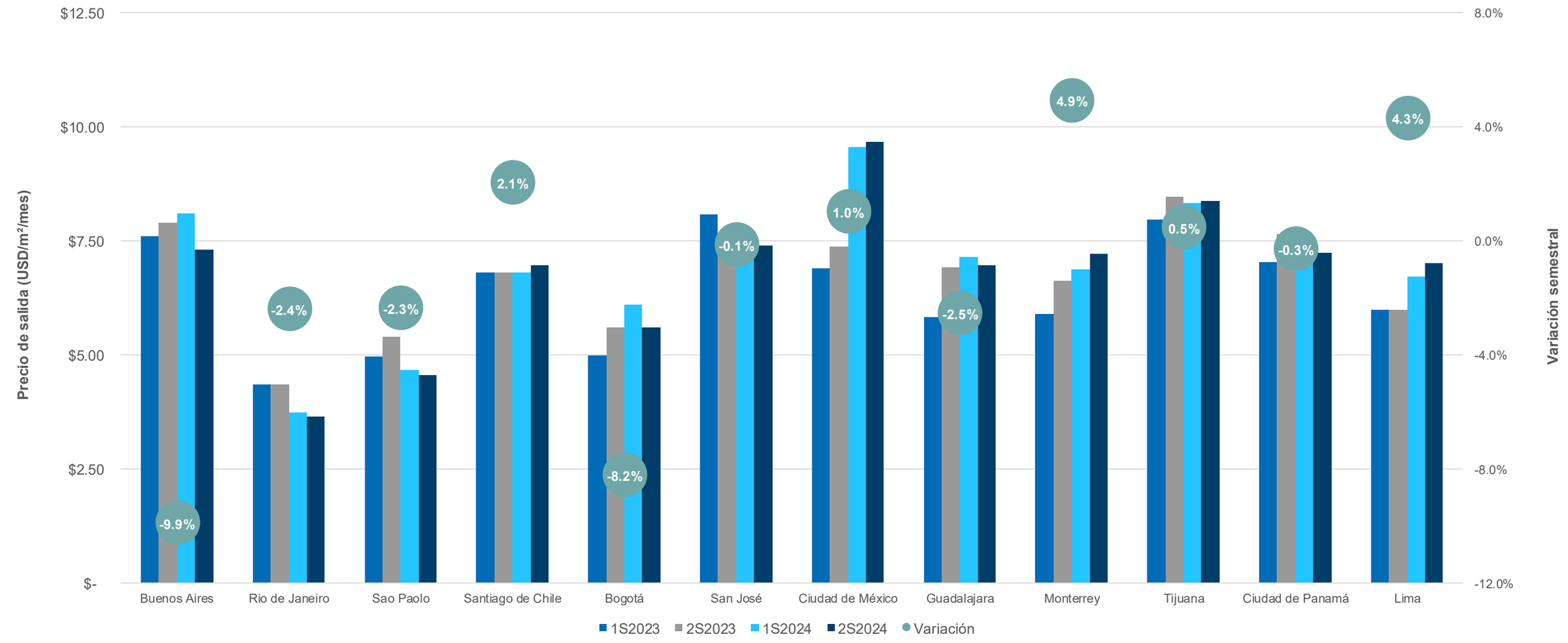


Fuente: Newmark Research

Precios con pocas variaciones

Durante el período, se observaron aumentos y disminuciones de precios a lo largo de la región. Esto provocó el precio promedio de renta cerrara en $6.83 USD/m^2/mes, $1.14 dólares por arriba del semestre anterior.

Precio de Renta

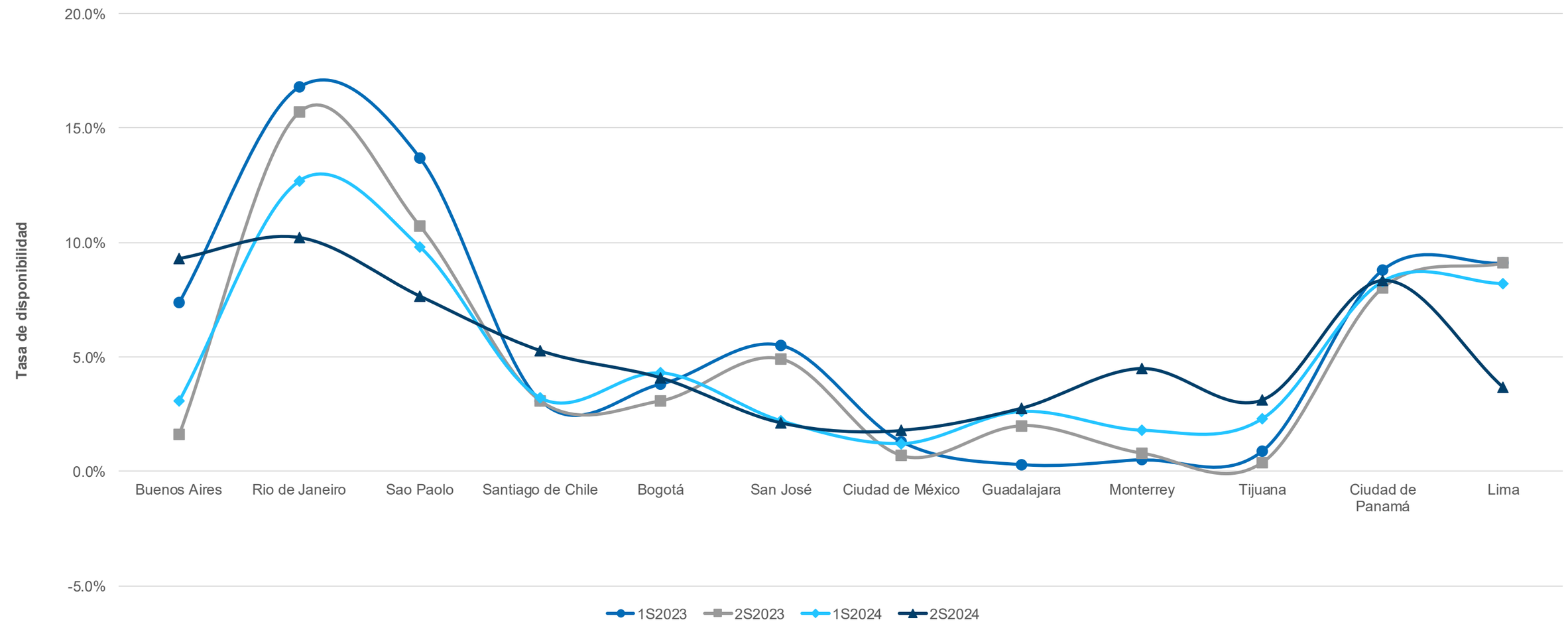


Fuente: Newmark Research

Variedad en cambios de tasas de disponibilidad

Río de Janeiro, Sao Paolo y Lima continúan su descenso en disponibilidades. Caso contrario son Santiago y los mercados mexicanos, que este semestre presentaron la mayor tasa de disponibilidad en los últimos dos años.

Tasa de Disponibilidad

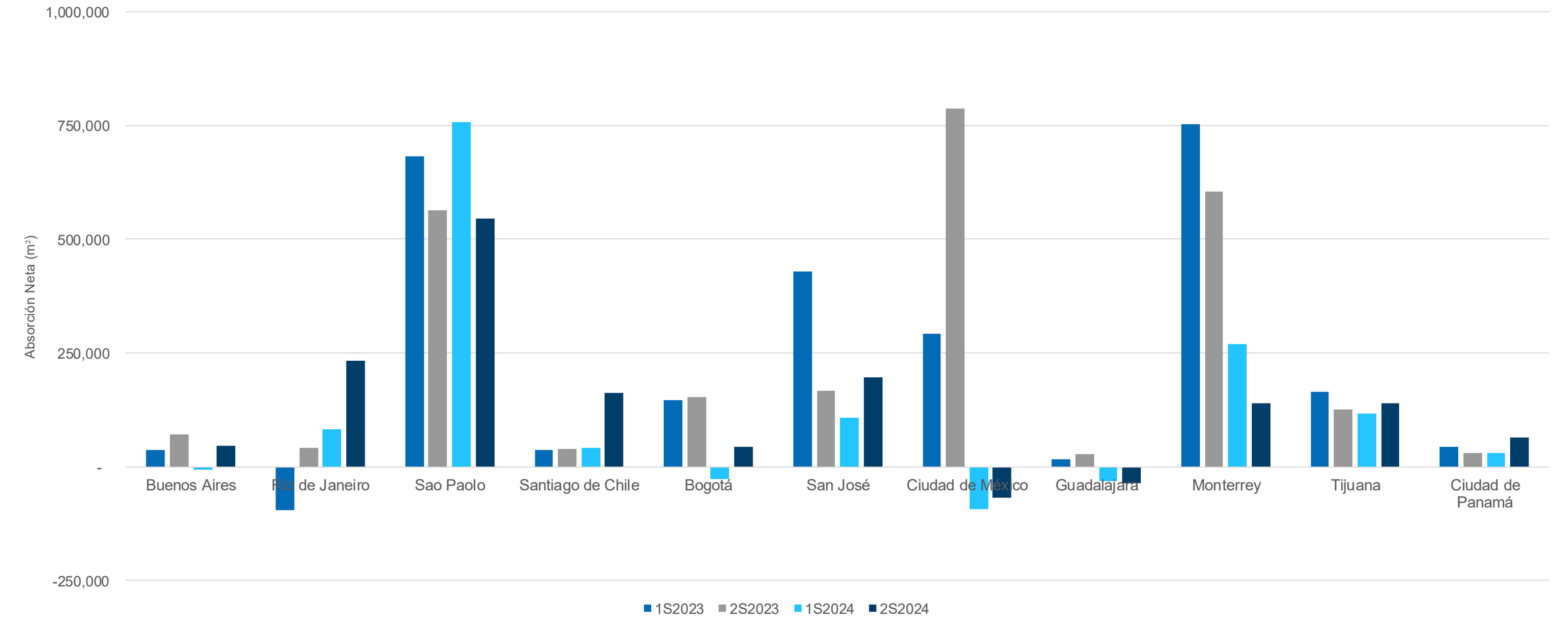


Fuente: Newmark Research

Ciudades mexicanas a la baja

La absorción neta de las ciudades mexicanas se ha reducido de manera generalizada desde hace un par de años. Por el contrario, las ciudades brasileñas han visto un buen comportamiento. Buenos Aires y Bogotá presentaron repuntes importantes.

Absorción Neta



Fuente: Newmark Research

Mercado Industrial de América Latina 2S2024

Ciudad	Inventario (m²)	Construcción (m²)	Disponibilidad (m²)	Tasa de Disponibilidad	Abs. Neta Semestral (m²)	Absorción Neta Anual 2024 (m²)		Precio de Renta (USD/m²/mes)
Buenos Aires	1,883,455	148,500	175,161	9.3%	47,100	40,500	$	7.30
Río de Janeiro	3,020,847	181,331	308,387	10.2%	233,992	317,167	$	3.65
Sao Paulo	15,061,368	1,332,116	1,154,971	7.7%	545,505	1,303,507	$	4.56
Bogotá	2,884,411	37,528	117,453	4.1%	44,280	18,362	$	5.60
San José	1,850,000	288,968	38,975	1.2%	196,856	293,459	$	7.41
Monterrey	10,209,196	1,039,154	459,152	4.5%	139,694	409,270	$	7.21
Guadalajara	6,241,877	316,180	173,131	2.8%	-35,438	-67,550	$	6.97
Ciudad de México	12,196,076	538,479	216,871	1.8%	-67,568	-160,031	$	9.67
Tijuana	8,729,515	284,136	271,029	3.1%	139,646	256,575	$	8.37
Ciudad de Panamá	901,000	140,053	75,000	8.3%	64,971	107,231	$	7.24
Santiago de Chile	3,950,000	380,943	208,330	5.3%	162,417	204,072	$	6.96
Lima	975,183	198,427	35,704	3.7%		-	$	7.01
Total	**69,356,131**	**4,885,815**	**3,234,164**	**4.7%**	**1,471,455**	**2,722,562**	**$**	**6.83**

Fuente: Newmark Research

2S2024

Panorama por Ciudad

Buenos Aires, Argentina

En los últimos meses de 2024, la economía argentina mostró señales de estabilización, aunque persisten desafíos. La inflación elevada y la devaluación de agosto impactaron el consumo y la inversión, pero la inflación mensual comenzó a desacelerarse, generando expectativas moderadas. La desocupación cerró en 6.9%, mientras que el comercio y los servicios mostraron cierta recuperación. El PBI creció 3.6% en el 4Q2024, aunque acumula una caída interanual del 2%. La sostenibilidad de estas mejoras dependerá de políticas que fortalezcan la inversión y el crecimiento en 2025.

Durante el segundo semestre de 2024, el mercado industrial de Buenos Aires experimentó un crecimiento con la finalización de nuevos desarrollos, elevando el inventario a 1,883,455 m². Esto impulsó la vacancia al 9.3%, debido a la incorporación de espacios aún no ocupados. La absorción neta fue de 47,100 m² y la renta promedio disminuyó a $7.3 USD/m²/mes. Con 97.500 m² en construcción, el sector enfrenta una fase de ajuste, donde la demanda futura determinará la sostenibilidad de esta expansión.

1.88 M
INVENTARIO

0.14 M
CONSTRUCCIÓN

0.17 M
DISPONIBILIDAD

9.3%
TASA DE DISPONIBILIDAD

40.5 K
ABSORCIÓN ANUAL

$7.30
PRECIO

Fuente:
Arq. Carolina Wundes,
Market Research & Data Analytics Manager
cwundes@ngbacre.com.ar

Rio de Janeiro, Brasil

La economía de Brasil se desaceleró en el tercer trimestre, con un crecimiento del PIB de solo el 0.9% en comparación con el período anterior y el PIB en lo que va de año (hasta septiembre) fue de R$2.99 billones, un 3,3% más que en el mismo período del año pasado. El crecimiento anual en 2024 debería alcanzar el 3,5%, ligeramente superior al de 2023 (3,2%). El mercado laboral ha estado activo, con un aumento de la población ocupada y una disminución del desempleo. La balanza comercial fue positiva, alcanzando niveles récord, debido principalmente a las exportaciones a China. Sin embargo, la pérdida de confianza debido a la política fiscal, los altos niveles de deuda pública y la creciente inflación tienen un fuerte impacto en el desempeño económico de la nación. Tras una secuencia de recortes iniciada en agosto de 2023, a principios de 2024, la tasa Selic fue del 11.25% anual. La inflación se ha mantenido alta, 4.7%.

Los arrendamientos de naves industriales y logísticas de alta gama en Río de Janeiro se recuperaron bastante a finales de 2024, con una absorción neta de 234 mil en el 2º semestre del año. Estos resultados contribuyeron a cifras anuales récord. A pesar de un aumento en el inventario de almacenes, la tasa de vacantes cayó 2 puntos porcentuales en el trimestre a 10.2%, un mínimo histórico. Los alquileres solicitados se mantuvieron estables, en USD $3.65 por metro cuadrado al mes. La fuerte demanda, impulsada principalmente por los actores del comercio electrónico, muestra que el segmento sigue teniendo potencial.

3.02 M
INVENTARIO

0.18 M
CONSTRUCCIÓN

0.30 M
DISPONIBILIDAD

10.2%
TASA DE DISPONIBILIDAD

317 K
ABSORCIÓN ANUAL

$3.65
PRECIO

Fuente:
Mariana Hanania
Pesquisa de Mercado
mariana.hanania@nmrkbrasil.com.br

Sao Paulo, Brasil

Los indicadores de demanda de naves industriales y logísticas han crecido de forma constante en los últimos años y han continuado en el último trimestre del año. A pesar de un ligero descenso de la absorción neta en el 2T 2024, en lo que va de año se ha alcanzado un récord de 1,3 millones de m², lo que se traduce en una caída del 9.8% (1S24) al 7.7% (2S24). Las nuevas entregas de alta gama volvieron a aumentar en el último trimestre del año, el nuevo inventario a finales de año fue de 819 mil m², por debajo de 2023 (913 m²) y en 2025 se sumarán más de 1.3 millones de m² de nuevos almacenes industriales y logísticos. Los precios de renta aumentaron un 9% (2S x 1S).

15.06 M
INVENTARIO

1.33 M
CONSTRUCCIÓN

1.15 M
DISPONIBILIDAD

7.7%
TASA DE DISPONIBILIDAD

1.30 M
ABSORCIÓN ANUAL

$4.56
PRECIO

Fuente:
Mariana Hanania
Pesquisa de Mercado
mariana.hanania@nmrkbrasil.com.br

Santiago de Chile, Chile

El último trimestre de 2024 mostró un crecimiento del PIB del 2.3%, con proyecciones de 1.5%-2.5% para 2025-2026. La inflación anual alcanzó 4.2%, impulsada por la valorización del dólar y el alza de costos laborales. El Banco Central redujo la tasa de interés a 5.0% en diciembre, buscando estimular la economía. Sin embargo, el crédito bancario siguió débil, afectando especialmente al sector comercial. La demanda interna se mantuvo moderada, mientras la inversión mostró señales de recuperación en sectores estratégicos.

Ingresaron 212.000 m², divididos en 9 centros, 4 nuevos y 5 expansiones. La absorción neta fue de 178.000 m², un 17% menos que en 2023, con mayor demanda por bodegas Clase A.

El precio promedio de arriendo cerró en $6.96 USD/m²/mes, con una leve baja. En 2025 ingresarán 300,000 m², con 88% de superficie en bodegas Clase A. El mercado crece, pero enfrenta desafíos como permisos.

3.95 M
INVENTARIO

0.38 M
CONSTRUCCIÓN

0.20 M
DISPONIBILIDAD

5.3%
TASA DE DISPONIBILIDAD

204 K
ABSORCIÓN ANUAL

$6.96
PRECIO

Fuente:
Aníbal Cortés F.
President Chile
anibal.cortes@nmrk-global.com

Bogotá, Colombia

El 2024 cierra con señales mixtas en la economía colombiana. Aunque se ha observado una leve recuperación en sectores clave, como el agro y la administración pública, la inversión extranjera ha disminuido significativamente, el crecimiento económico sigue por debajo de las expectativas, con una expansión proyectada del 1,3% para el año, según el Banco Mundial y la incertidumbre sigue afectando las decisiones empresariales.

Por su parte, la construcción sigue en terreno negativo, con una contracción acumulada a lo largo del año, afectada por las altas tasas de interés y los costos crecientes de insumos, lo que ha limitado el inicio de nuevos proyectos.

El mercado industrial tuvo una recuperación moderada, impulsada por la demanda en comercio electrónico, logística y transporte. Aunque la absorción fue negativa en el primer semestre, el segundo mostró una mejora, cerrando el año con saldo positivo.

Los altos costos de construcción y financiamiento limitaron nuevos desarrollos, aunque algunas bodegas BTS fortalecieron el inventario. La escasez de espacios clase A elevó ligeramente los precios de renta y venta, mientras que las ZF mantuvieron estabilidad. Para 2025, se espera un crecimiento moderado del inventario y una demanda sostenida.

2.88 M
INVENTARIO

0.04 M
CONSTRUCCIÓN

0.12 M
DISPONIBILIDAD

4.1%
TASA DE DISPONIBILIDAD

18.4 K
ABSORCIÓN ANUAL

$5.60
PRECIO

Fuente:
Aurora Turriago
Marketing, Corporate Communications & Research Director
aurora.turriago@nmrk.com

San José, Costa Rica

En 2024, la economía de Costa Rica se espera que continúe creciendo moderadamente, con el PIB impulsado por sectores como el turismo y la tecnología. La inflación se mantendrá controlada gracias a los esfuerzos del Banco Central, aunque podría haber fluctuaciones por los cambios en precios de energía. El mercado laboral mostrará mejoras, especialmente en sectores tecnológicos, aunque la informalidad sigue siendo un desafío. El sector de la construcción y bienes raíces experimentará un repunte, especialmente en proyectos sostenibles. En el comercio internacional, Costa Rica se beneficia de sus tratados de libre comercio, con exportaciones clave en productos agrícolas y tecnológicos. A pesar de enfrentar desafíos, como el cambio climático y la necesidad de reformas fiscales, el país cuenta con oportunidades significativas en sostenibilidad ambiental y energías renovables.

El aumento en la oferta del mercado industrial no solo responde al impulso actual, sino que también se alinea con previsiones optimistas respecto a la continua entrada de capital extranjero. La disminución de la tasa de disponibilidad al 2.1% es un indicador crucial que revela múltiples aspectos del mercado inmobiliario en la GAM. Esta cifra no solo indica que el nuevo inventario está siendo absorbido con rapidez y eficacia, sino que también subraya de manera contundente la solidez de la demanda

1.85 M
INVENTARIO

0.29 M
CONSTRUCCIÓN

0.04 M
DISPONIBILIDAD

2.1%
TASA DE DISPONIBILIDAD

293 K
ABSORCIÓN ANUAL

$7.41
PRECIO

Fuente:
Danny Quirós
Market Research Director
danny.quiros@nmrk.com

Ciudad de México, México

La incertidumbre en las relaciones económicas entre México y Estados Unidos afecta directamente el tipo de cambio, alcanzando los $20.30 pesos mexicanos (MXN) por cada dólar estadounidense (USD), valores no vistos desde 2022.
La tasa de desempleo mantiene una tendencia a la baja con un promedio nacional de 2.5%.

La inversión extranjera aumentó un 2.3% en relación con el 2023, máximo valor histórico. El 54% del total de la IED se enfocó en el sector económico de la manufactura.

Se prevé un aumento en las operaciones en espacios industriales Last Mile, destacando la actividad en Vallejo-Azcapotzalco y Tlalnepantla, submercados centrales de la Ciudad de México que ofrecen una ventaja logística por su ubicación dentro del área urbana.

12.19 M
INVENTARIO

0.54 M
CONSTRUCCIÓN

0.22 M
DISPONIBILIDAD

1.8%
TASA DE DISPONIBILIDAD

-160 K
ABSORCIÓN ANUAL

$9.67
PRECIO

Fuente:
Oscar Noel Granados
Research Analyst
oscar.granados@nmrk.mx

Guadalajara, México

La incertidumbre en la política económica entre los nuevos gobiernos de México y Estados Unidos provocó una desaceleración del mercado de Guadalajara. Los precios de salida crecieron 0.5% respecto al mismo periodo del año anterior. Sin embargo, el mercado local no tiene intenciones de detenerse ya que indicadores de mercado reportan un crecimiento en el mismo periodo del inventario (8.8%), construcción (16.3%), disponibilidad (48%) y absorción bruta (70%) que refuerzan la confianza sobre las inversiones. Lo anterior es comprensible al retomar el anuncio de inversiones para semiconductores (Foxconn – Nvidia, Micron, ASE Group), electrónica (Bosch) y automotriz (Flex, Bader).

TENDENCIAS 1S24 VS 2S24

- Descendente
- Estable
- Creciente

6.24 M
INVENTARIO

0.32 M
CONSTRUCCIÓN

0.17 M
DISPONIBILIDAD

2.8%
TASA DE DISPONIBILIDAD

-67 K
ABSORCIÓN ANUAL

$6.97
PRECIO

Fuente:
Fernando Lara
Market Research Analyst
fernando.lara@nmrk.com

Monterrey, México

2024 registró una absorción bruta acumulada de 919,000 m², aunado a una absorción neta de 409,200 m². Con lo anterior el mercado industrial mostró un incremento en la tasa de disponibilidad con una cifra de 4.5%, esto se debe principalmente a la finalización de nuevo espacio especulativo de tipo Clase A en diversos submercados. El tipo de operación que sobresalió durante 2024 fue de renta, representando el 50.9% del espacio comercializado. El espacio en construcción, mostró una cifra de 1.03 millones de metros cuadrados, donde predomina el desarrollo de espacio especulativo con el 56.5%.

TENDENCIAS 1S24 VS 2S24

- Descendente
- Estable
- Creciente

10.20 M
INVENTARIO

1.04 M
CONSTRUCCIÓN

0.46 M
DISPONIBILIDAD

4.5%
TASA DE DISPONIBILIDAD

409 K
ABSORCIÓN ANUAL

$7.21
PRECIO

Fuente:
Luis Moreno
Market Research
Luis.moreno@nmrk.com

Tijuana, México

La absorción en 2024 cayó por debajo de las cifras registradas en años anteriores debido al complejo panorama económico creado por las elecciones a ambos lados de la frontera.
Se espera que el precio de renta promedio siga aumentando, junto con los principales mercados industriales del país.

TENDENCIAS 1S24 VS 2S24

- Descendente
- Estable
- Creciente

8.79 M
INVENTARIO

0.28 M
CONSTRUCCIÓN

0.27 M
DISPONIBILIDAD

3.1%
TASA DE DISPONIBILIDAD

256 K
ABSORCIÓN ANUAL

$8.37
PRECIO

Fuente:
Oscar Noel Granados
Research Analyst
oscar.granados@nmrk.mx

Ciudad de Panamá, Panamá

En 2024, la economía de Panamá se espera que continúe en una senda de crecimiento, impulsada en gran medida por el Canal de Panamá y su rol como centro logístico y de servicios financieros en la región. Se prevé un incremento moderado del PIB, sostenido por la inversión en infraestructuras y el comercio internacional. La inflación se mantendrá bajo control, apoyada por la política monetaria y el uso del dólar estadounidense como moneda oficial. El mercado laboral presentará mejoras, con una disminución gradual del desempleo gracias al desarrollo de sectores como la construcción y tecnología. En bienes raíces, se anticipa una continuación en la recuperación del sector.

El dinamismo en el mercado industrial se ha concentrado principalmente en sectores ya consolidados como la Periferia Este y las Áreas Revertidas. Estos submercados siguen experimentado un crecimiento constante debido a su infraestructura desarrollada y por desarrollar, así como su conectividad logística comprobada, que incluye accesos eficientes a rutas principales, puertos y aeropuertos. En estas áreas, la disponibilidad de instalaciones modernas y servicios auxiliares sigue atrayendo a diversas empresas que buscan optimizar sus operaciones.

0.91 M
INVENTARIO

0.14 M
CONSTRUCCIÓN

0.98 M
DISPONIBILIDAD

8.3%
TASA DE DISPONIBILIDAD

107 K
ABSORCIÓN ANUAL

$7.24
PRECIO

Fuente:
Danny Quirós
Market Research Director
danny.quiros@nmrk.com

Lima, Perú

La economía peruana continuó con una tendencia creciente de recuperación, tras la contracción de registrada en el 2023. Esto se vio reflejado en el Producto Bruto Interno que, al cierre del 2024, alcanzó el 4.2% como resultado del mayor consumo familiar e inversión bruta fija, además del incremento de las exportaciones de bienes y servicios, sumado a la mejoría de las actividades de extracción, de transformación y servicios.

Por otro lado, en el cuarto trimestre se inauguró el Megapuerto de Chancay, en el marco del desarrollo del foro APEC que tuvo al Perú como anfitrión. Se espera que dicho puerto incremente exponencialmente la actividad comercial del país con el mundo, principalmente con el continente asiático, así como que impulse otros sectores económicos.

La segunda mitad del 2024 experimentó un incremento en el inventario, concentrado principalmente en el Callao y en Lima Sur. Ambos submercados recibieron nuevos espacios arrendables, pero fueron entregados ya con inquilinos, por lo que la vacancia no creció significativamente.

Por su parte, el precio de alquiler por m2 aumentó en 3.72% respecto al primer semestre del año.

Se espera que a mediano plazo la actividad del sector crezca como resultado del impacto del inicio de operaciones del Megapuerto de Chancay.

0.98 M
INVENTARIO

0.20 M
CONSTRUCCIÓN

0.04 M
DISPONIBILIDAD

3.7%
TASA DE DISPONIBILIDAD

0
ABSORCIÓN ANUAL

$7.01
PRECIO

Carol Galarza
Consulting, Research and Marketing
Manager - PER
carol.galarza@nmrk-global.com

América Latina
Espacio Santa Fe
Carr. México - Toluca 5420
Santa Fe, CDMX, 05320
México
t 52-55-5980-2000

Para más información:

Mauricio Mondragón
Research Director
Latin America
mauricio.mondragon@nmrk.com

Carolina Wundes
Market Research & Data
Analytics Manager - Argentina
daniela.alva@nmrk.mx

Mariana Hanania
Pesquisa de Mercado
Brasil
mariana.hanania@nmrkbrasil.com.br

Aurora Turriago
Marketing, Corporate Communications
& Research Director - Colombia
aurora.turriago@nmrk.com

Danny Quirós
Market Research Director
Central America
danny.quiros@nmrk.com

Karen Elia Gutiérrez Uranga
Market Research Manager
Mexico City
karen.gutierrez@nmrk.com

Luis Moreno
Market Research Senior Analyst
Monterrey
luis.moreno@nmrk.com

Oscar Granados
Market Research Analyst
Mexico City
Oscar.granados@nmrk.com

Fernando Lara
Market Research Analyst
Bajío Region
Fernando.lara@nmrk.com

Aníbal Cortés
President
Chile
anibal.cortes@nmrk-global.com

Carol Galarza
Consulting, Research and
Marketing Manager - Perú
carol.galarza@nmrk-global.com

Daniela Alva
Mapping & GIS Analyst
México
daniela.alva@nmrk.mx

nmrk.lat

Newmark ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en https://nmrk.lat/reportes-de-mercado/

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark México no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.

NEWMARK